

(omissis)

**OGGETTO: DETRAZIONI PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

***Interpello n. 919–129/2025***

***Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212***

***(omissis)***

***Codice Fiscale: (...)***

***Istanza presentata il .../.../2025***

***Scadenza dei termini per la risposta il .../.../2025***

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

**QUESITO**

L'istante è proprietario di un immobile, fabbricato unifamiliare con accesso autonomo, categoria catastale A/3 più relative pertinenze. L'immobile, attuale abitazione principale dell'istante sarà, nei prossimi mesi, oggetto di lavori di ristrutturazione che porteranno ad avere due distinte unità immobiliari; una delle quali, a fine lavori diventerà la sua nuova abitazione principale mentre l'altra sarà data in comodato d'uso gratuito ai

suoi genitori. I lavori per i quali si intende accedere al bonus ristrutturazioni inizieranno tra ottobre e dicembre 2025 e riguarderanno la seconda unità ottenuta dal frazionamento. L'istante è stato titolare di partita iva fino al 31/12/2024, successivamente cessata dopo aver vinto concorso pubblico (con successiva rinuncia) e, nella dichiarazione di inizio attività inviata all'Agenzia delle entrate (modello AA9-12) aveva indicato, al quadro B, come luogo di esercizio dell'attività, l'immobile oggetto dei lavori; tuttavia, per lo svolgimento della sua attività (consulenza fiscale on line e giornalista fiscalista iscritto all'Ordine di appartenenza) aveva preso in comodato d'uso gratuito una stanza di un immobile di terzi (comodato regolarmente registrato con cambio del luogo di svolgimento dell'attività regolarmente comunicato all'Agenzia delle entrate). Nello specifico, pur avendo a oggi ancora in essere il suddetto contratto di comodato, con effetti da fine anno 2025, una volta terminati gli interventi di ristrutturazione, l'istante continuerà la sua attività di giornalista fiscalista utilizzando l'immobile che in seguito ai lavori diventerà la sua nuova abitazione principale; risolvendo, di conseguenza, il contratto di comodato. Tanto premesso, l'Istante chiede di sapere se può beneficiare del bonus ristrutturazione per l'intero importo dei lavori (nei limiti ammessi dalla norma di riferimento), senza subire il taglio previsto per gli immobili ad uso promiscuo; ulteriore quesito riguarda la possibilità di applicare ai lavori l'aliquota al 50% e non del 36% con limite di spesa fissato a 96.000, posto che l'immobile diventerà la sua abitazione principale.

## **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene di poter beneficiare del bonus ristrutturazione sull'intera spesa sostenuta.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

In merito alla sua istanza, presentata in data 15 luglio 2025 (prot. n. 15879/2025), con la quale ha chiesto delucidazioni in merito alla possibilità di detrarre, nella dichiarazione annuale dei redditi, le spese sostenute per la ristrutturazione di un immobile attualmente utilizzato come luogo di esercizio della sua attività libero professionale (e che, al termine dei lavori, diventerà la sua abitazione principale), si precisa quanto segue.

L'attività interpretativa dell'Agenzia delle Entrate si esplica nei confronti della generalità dei contribuenti attraverso l'istituto dell'interpello, di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), della legge 27 luglio 2000, n. 212 modificato dal D. Lgs. 24 settembre 2015, n. 156, il cui dettato statuisce che "Il contribuente può interpellare l'amministrazione per ottenere una risposta riguardante fattispecie concrete e personali relativamente a: a) l'applicazione delle disposizioni tributarie, quando vi sono condizioni di obiettiva incertezza sulla corretta interpretazione di tali disposizioni e la corretta qualificazione di fattispecie alla luce delle disposizioni tributarie applicabili alle medesime (...)".

Ai sensi dell'art. 3 del citato decreto: "1. L'istanza di interpello deve espressamente fare riferimento alle disposizioni che disciplinano il diritto d'interpello e deve contenere: a) i dati identificativi dell'istante ed eventualmente del suo legale rappresentante, compreso il codice fiscale; b) l'indicazione del tipo di istanza tra quelle di cui alle diverse lettere del comma 1 e al comma 2, dell'art. 11, della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante lo Statuto dei diritti del contribuente; c) la circostanziata e specifica descrizione della

fattispecie; d) le specifiche disposizioni di cui si richiede l'interpretazione, l'applicazione o la disapplicazione; e) l'esposizione, in modo chiaro ed univoco, della soluzione proposta; f) l'indicazione del domicilio e dei recapiti anche telematici dell'istante o dell'eventuale domiciliatario presso il quale devono essere effettuate le comunicazioni dell'amministrazione e deve essere comunicata la risposta; g) la sottoscrizione dell'istante o del suo legale rappresentante ovvero del procuratore generale o speciale incaricato ai sensi dell'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. In questo ultimo caso, se la procura non è contenuta in calce o a margine dell'atto, essa deve essere allegata allo stesso". L'interpello si qualifica, dunque, come uno strumento generale di dialogo attivabile in relazione ad una fattispecie concreta e personale (Cfr. Circolare n. 9/E/2016 punto 1.1) per conoscere il trattamento tributario di atti, operazioni o iniziative riconducibili direttamente alla sfera di interessi del soggetto istante in relazione a qualsiasi disposizione di natura tributaria che presenti obiettive condizioni di incertezza nella sua applicazione.

Tanto premesso, entrando nel merito della fattispecie rappresentata e del quesito esposto si specifica che non sussistono le obiettive condizioni di incertezza sulla portata e sull'ambito applicativo delle disposizioni richiamate - requisito richiesto espressamente dall'articolo 5, comma 1, lettera c) del decreto legislativo 24 settembre 2015, n. 156 quale condizione di ammissibilità degli interpelli.

L'istanza, pertanto, è da considerarsi inammissibile ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 24 settembre 2015, n. 156 per le ragioni che seguono.

In relazione al richiesto chiarimento sulle spese detraibili per le spese sostenute dall'istante, si rinvia alla consultazione, tra le altre, della risposta pubblica numero 611

del 2021 avente ad oggetto il "cambio di destinazione d'uso unità abitativa a seguito di interventi di ristrutturazione ex articolo 16 bis del d.P.R. n. 917/1986 e ecobonus ex articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013", che recita testualmente: *"...Ai fini della detrazione, gli interventi devono essere eseguiti su edifici residenziali o su parti di edifici residenziali di qualunque categoria catastale, anche rurale, esistenti. Sono pertanto esclusi gli interventi realizzati su edifici o su parti di edifici non residenziali. Come ribadito, da ultimo, nella circolare n. 7/E del 25 giugno 2021, è possibile, ad esempio, fruire della detrazione d'imposta anche in caso in cui gli interventi riguardino un immobile non residenziale che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori edilizi, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo. In riferimento agli interventi di riqualificazione energetica l'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha introdotto delle specifiche agevolazioni fiscali per la realizzazione, su edifici esistenti, di determinati interventi volti al contenimento dei "consumi energetici" (c.d. ecobonus). Il beneficio consiste nel riconoscimento di una detrazione d'imposta delle spese sostenute - ed effettivamente rimaste a carico del contribuente - fruibile entro un certo limite massimo stabilito in relazione a ciascuno degli interventi previsti. A differenza della detrazione spettante ai sensi del citato articolo 16-bis del TUIR, l'ecobonus si applica a tutti gli edifici esistenti, anche non "residenziali. Nel caso di specie, l'Istante intende effettuare interventi riconducibili ai citati articoli 16-bis del TUIR e 14 del decreto legge n. 63 del 2013 su un'unità immobiliare residenziale (categoria catastale A/3) che al termine degli interventi verrà adibita a studio professionale con contestuale variazione di destinazione*

*d'uso. Al riguardo, si fa presente che l'Istante non potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis del TUIR atteso che l'immobile a seguito degli interventi non avrà, così come rappresentato, una destinazione d'uso abitativa in quanto sarà adibito a studio professionale della moglie. Sarà, invece, possibile fruire dell'ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 atteso che tale detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non abitativi, nel rispetto di tutti i requisiti e adempimenti richiesti dalla normativa sopra citata che non sono oggetto dell'istanza di interpello.."*

Inoltre, come già rappresentato nelle risposte numero 173 del 2021 e numero 22 del 2025 rese dalla Scrivente alle precedenti istanze di interpello, entrambe notificate all'istante, la verifica dell'utilizzo promiscuo dell'immobile richiede valutazioni nel merito e accertamenti di fatto non esercitabili in sede di interpello e in relazione alle quali rimane impregiudicato ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Infatti, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 9/E del 9 aprile 2016, al paragrafo 1.1 "il legislatore ha inteso escludere dall'area dell'interpello (...), tutte quelle ipotesi che, coerentemente alla natura, alle finalità dell'istituto ed alle regole istruttorie di lavorazione delle istanze, sono caratterizzate: a) da una spiccata ed ineliminabile rilevanza dei profili fattuali riscontrabili dalla stessa amministrazione finanziaria ma solo in sede di accertamento, come nel caso di specie; si tratta, in altre parole, di tutte quelle fattispecie in cui, più che rilevare l'aspetto qualificatorio, rileva (a) il mero appuramento del fatto (cd. accertamenti di fatto; b) dalla necessità di espletare attività istituzionalmente di competenza di altre amministrazioni, enti o

altri soggetti che presuppongono specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale (cd. accertamenti di tipo tecnico)". In particolare, facendo seguito ai chiarimenti già forniti con la circolare n. 31/E del 23 dicembre 2020, da ultimo, la circolare n. 4 del 2021 evidenzia che "le questioni interpretative - che possono costituire oggetto di un'istanza di interpello - devono riguardare l'interpretazione di una norma di natura tributaria, qualora sussistano obiettive condizioni di incertezza in merito all'applicazione della stessa ad un caso concreto e personale. Per tale motivo, sono escluse dall'area dell'interpello, le istanze con le quali il contribuente si limita a richiedere esclusivamente un accertamento di tipo tecnico, nel senso precisato dalla circolare n. 9/E dell'1° aprile 2016, ovvero, non deve trattarsi di istanze «caratterizzate dalla necessità di espletare attività istituzionalmente di competenza di altre amministrazioni, enti o soggetti diversi dall'Agenzia delle Entrate e che presuppongono specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale (cd. accertamenti di tipo tecnico cfr. ipotesi sub b), paragrafo 1.1)».

Tanto premesso, l'istanza in esame risulta inammissibile e come tale improduttiva degli effetti tipici dell'interpello.

I documenti citati sono consultabili sul sito internet [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

**Atti delegati dalla Direttrice Regionale  
IL CAPO UFFICIO (Firma su delega  
della Direttrice regionale LAURA  
VIAZZI prot. DO n. 1317 del 01/08/2025)  
Antonio G.F. Castanò  
(firmato digitalmente)**